

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 7 / 2022

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Valentina Leggio

Creditore: *****

Debitori: *****

PERIZIA DI STIMA



Lotto costituito da appartamento al piano secondo con sottotetto al piano terzo e autorimessa siti in Luino (VA) Via Dumenza 29.

Varese, 1 settembre 2022 – aggiornamento 06 dicembre 2022

PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, la sottoscritta arch. Alessandra Bianchetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1472 ed al n. 1347 dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, con residenza a Varese in Via C. Battisti 7, e-mail architettura@studiobianchetti.eu, PEC: alessandra.bianchetti@archiworldpec.it, in data 13/04/2022 veniva nominata esperto estimatore (di seguito CTU) e prestava giuramento secondo la formula di rito in data 19/04/2022.

In data 13/04/2022 veniva altresì nominato Custode ed Amministratore dei beni, l'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G.- di Varese.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in:

verifica della documentazione agli atti; acquisizione visure e schede catastali; accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luino per la consultazione e verifica della documentazione di progetto; sopralluogo dell'immobile, documentazione fotografica e verifica dei luoghi; elaborazione della perizia; deposito con copia alle parti.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 02/05/2022 ore 11:00 e proseguirono in data 06/06/2022 ore 11:00.

La proprietà era accessibile. Presenti gli esecutati.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Luino furono effettuati due accessi: in data 12/05/2022 e 07/06/2022.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a) Identificazione dei beni oggetto della vendita:

I beni oggetto della presente procedura si trovano in Luino (VA), Via Dumenza n. 29.

Trattasi di un appartamento al piano secondo con locale sottotetto al terzo piano di fabbricato condominiale denominato "Residenza I Platani fabbricato "A" e autorimessa nell'edificio "C" , catastalmente identificati come segue:

Appartamento - piano secondo: Catasto fabbricati Sez LU - Fg. 4 - part. 10566, sub 19 - categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 606,84, dati di superficie 99 mq , Totale escluso aree scoperte 94 mq;
confini: sub 18, 16 e prospetto su parti comuni.

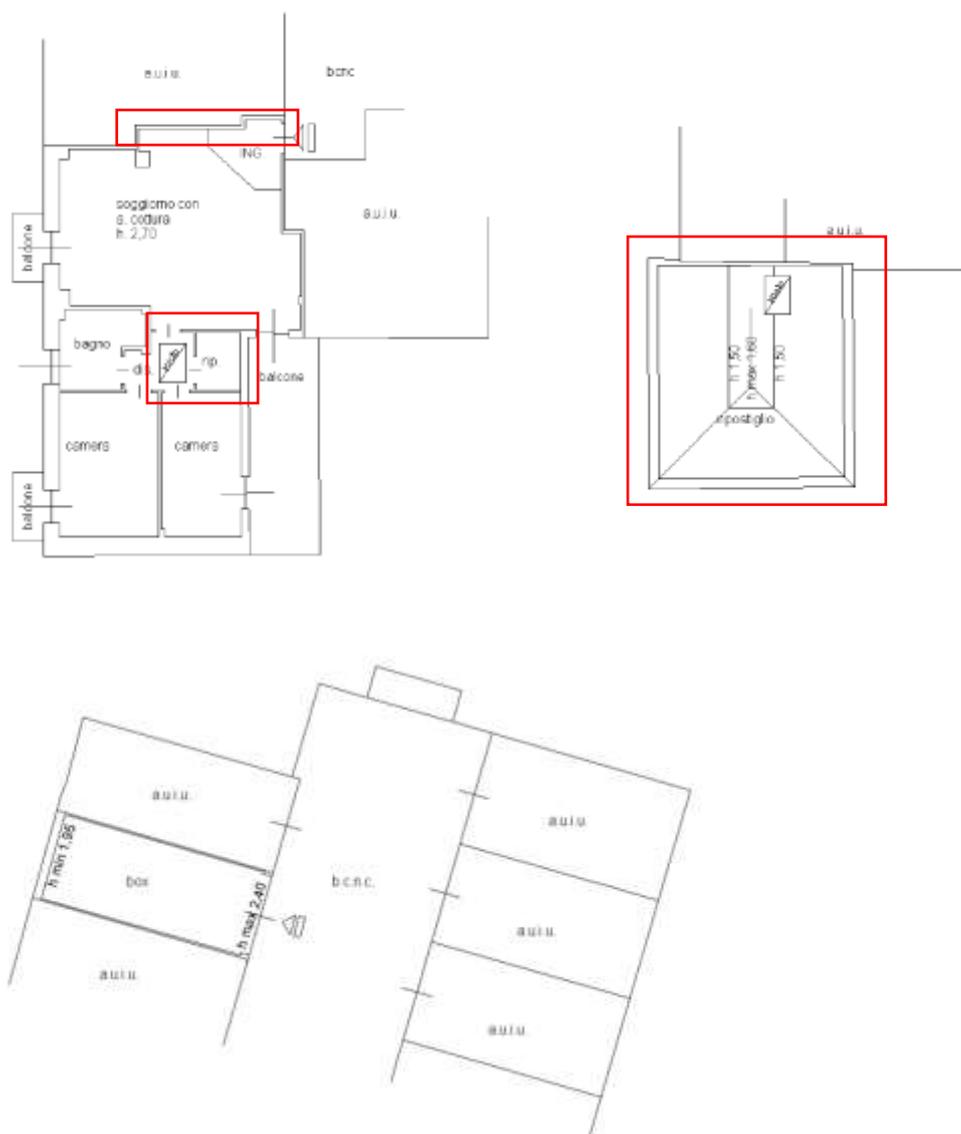
Autorimessa: Catasto fabbricati Sez LU - Fg. 4 - part. 10566, sub 26 categoria C/6, classe 12, consistenza 15 mq, rendita catastale euro 68.17, dati di superficie 18 mq;

confini: sub 25, sub 27, terrapieno, parti comuni.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

L'abitazione allo stato attuale è difforme dalla scheda catastali n. VA0015062 – T15179 del 16/01/20008.

Il box allo stato attuale è difforme dalla scheda catastale n. VA0015062 – T62809 del 16/01/20008 .



b) Sommaria descrizione dei beni:

Si tratta di un appartamento su due livelli in stabile condominiale con annessa autorimessa in corpo a parte.

Gli accessi all'appartamento e all'autorimessa sono separati, ma entrambi dalla Via Dumenza.

All'appartamento si accede da vano scala e ascensore comune.

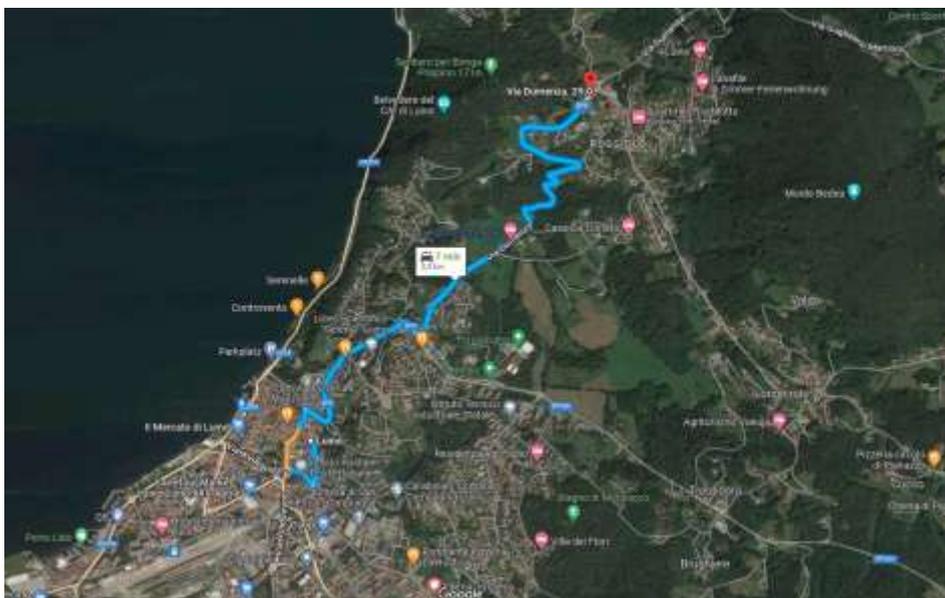
Il contesto è residenziale, mediamente edificato con fabbricati di due/tre piani e spazi verdi privati. Il traffico urbano è moderato.

Le attività commerciali di prima necessità, le scuole, l'ufficio postale, il Municipio si trovano entro un raggio di 4 – 5 km verso il centro di Luino.

I mezzi pubblici sono poco distanti sulla via Lugano; la stazione ferroviaria si trova a Luino.

Il distretto sanitario di riferimento è Luino.

Ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze.



c) Stato di possesso:

L'intero Lotto di vendita composto dall' unità residenziale e dall'autorimessa è intestato a:

***** e *****,, proprietari ciascuno per 1/2; separati legalmente con sentenza n. ***** e *****; non vi è assegnazione di casa coniugale

ed il ***** e ***** ,minore viene collocato presso l'abitazione della madre.

Entrambi i beni sono occupati da ***** , che vi abita da solo.

Precedenti proprietari e passaggi di proprietà:

Al ventennio:

Subalterno 19

- *****- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ***** - Atto del 11/05/2004 *****
- ***** - Atto del 16/09/2005 *****
- *****| - Atto del 31/08/2012 *****
- ***** - Atto del 31/07/2015 *****

Subalterno 26.

- ***** - Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ***** - Atto del 11/05/2004 *****
- ***** - Atto del 16/09/2005 *****
- ***** | - Atto del 31/08/2012 *****
- ***** - Atto del 31/07/2015 *****

d) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico**dell'acquirente:**

- Vincoli di natura condominiale: si riportano i patti speciali richiamati dal Notaio nell'atto di provenienza:

“ 1) La società venditrice ***** si riserva il diritto di: a) Carraio e pedonale identificato sulle porzioni dei mappali 10566 sub 1 e ex 10566 sub 2 ora 10566 sub 512; b) di allacciamento alla fognatura per smaltimento delle acque bianche e nere nelle tubazioni esistenti; c) posa di eventuali contatori dei vari servizi Enel Telecom gas metano, da posizionarsi sulla muratura esterna corrente parallela alla via Dumenza (sulla proprietà sub 6) e formazione di tubazioni interrato per allacci vari da posizionarsi nel tratto con diritto di passo: le opere di realizzazione e ripristino saranno a carico della società *****

2) Le spese di manutenzione, rifacimento e di consumo di energia elettrica riguardanti la porzione con diritto di passo e transito, dovranno essere suddivise anche con la società ***** in ragione del 8% del costo complessivo a partire dalla data di rilascio del decreto di abitabilità sulle costruzioni che dovessero essere edificate nella parte di terreno di cui ai mappali 10567-10569-10572 di proprietà della società venditrice e solo nel caso in cui le costruzioni realizzate dovessero usare l'accesso carraio esistente; tali diritti risultano cedibili a terzi.

3) le tubazioni per lo smaltimento delle acque bianche e nere risultano suddivise come segue: fabbricato A tubazioni singole; fabbricato B-C tubazioni singole comuni ai due fabbricati; il tratto indicato nella bozza planimetrica con i numeri 1-2 risultano di uso comune a tutti i fabbricati A-B-C; le spese di manutenzione e/o rifacimento, dovranno essere suddivise in base alle unità che ne usufruiscono.

4) le recinzioni tutte incluse anche quelle di divisione delle varie unità esistenti in loco, risultano i confini di proprietà.

5) l'area urbana contraddistinta con i mappali 5797, 5798, 10567, 10569, 10572, 3541, 5346, 10314 e 10566 sub 4 è di proprietà della *****

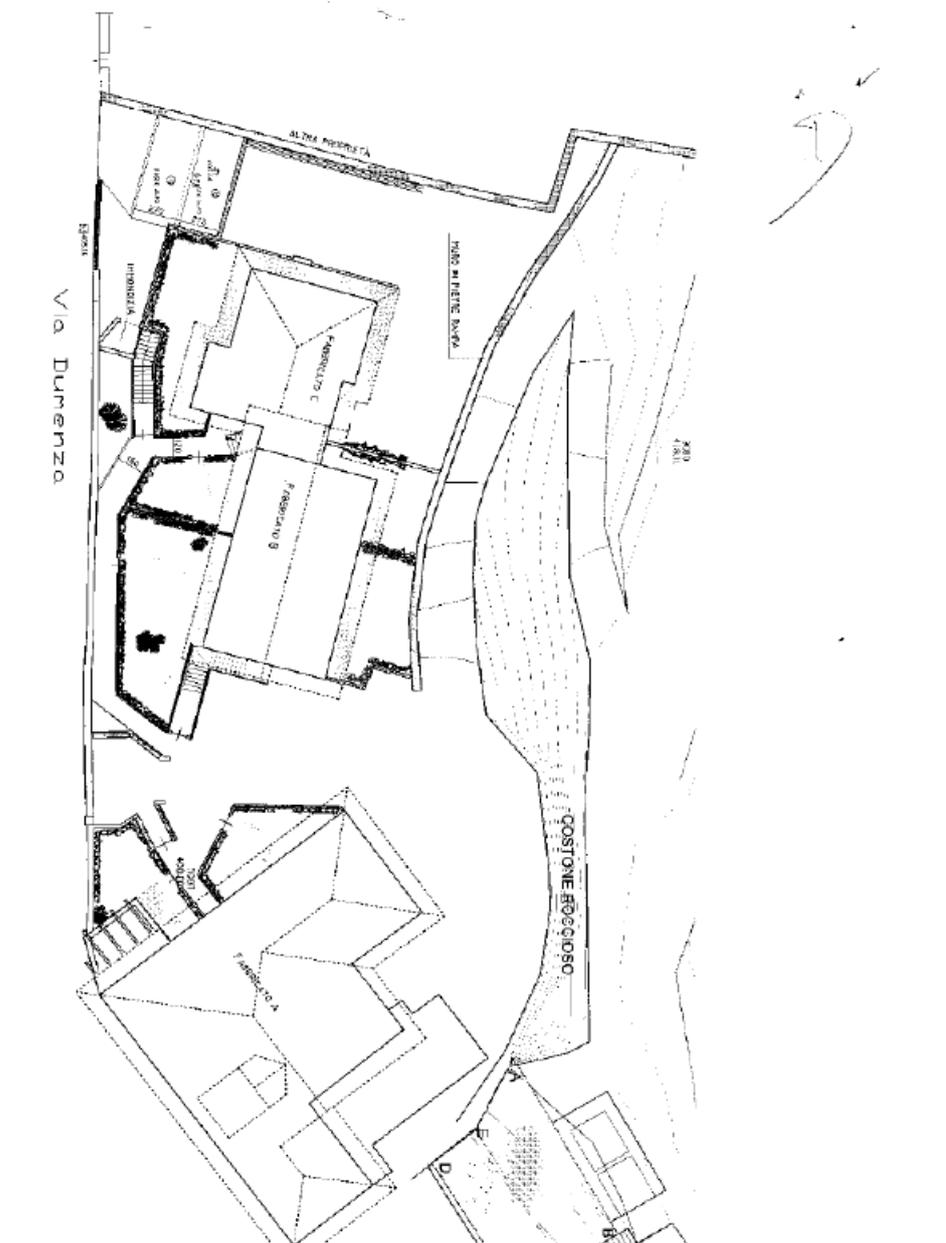
6) con il seguente patto speciale, stipulato tra ***** e il condominio ***** verrà regolamentata la proprietà sopraccitata (mappali mappali 5797, 5798, 10567, 10569, 10572, 3541, 5346, 10314 e 10566 sub 4) In particolare:

- L'utilizzo di tale area verrà regolamentato da un apposito regolamento che si integra con il regolamento condominiale del cond. *****
- L'area sopraccitata e le attrezzature ivi realizzate e che eventualmente verranno realizzate o modificate vengono concesse in uso al condominio.

7) Il condominio ***** si impegna, indipendentemente all'uso dell'area e delle sue attrezzature, a contribuire in modo proporzionale ai millesimi di proprietà condominiale del condominio ***** a contribuire alle spese di:

- Gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area, taglio erba, taglio e manutenzione alberi
- manutenzione ordinaria delle attrezzature e suo mantenimento nello stato di fatto in cui viene concessa.

8) eventuali migliorie all'area suddetta, dovranno essere approvate autorizzate da ***** e il condominio " *****".



- Costo annuo di gestione dell'unità immobiliare: spese di riscaldamento con caldaia murale a gas - autonoma; spese condominiali indicativamente pari a euro 1.060,00 anno;
- Spese condominiali insolute pari ad euro 1.060,00 per anno, per complessivi Euro 6.250,00 al 31/08/2022, equivalenti a cinque anni di mancati pagamenti;
- Oneri per condono e agibilità come meglio descritti alla seguente lettera f);

- Altre cause in corso: non rilevate
- è compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato pari a 64,55/1000 (sessantaquattro virgola cinquantacinque millesimi) per il subalterno 19 e 6,11/1000 (sei virgola undici millesimi) per il subalterno 26 dei millesimi generali di proprietà; 100,90/1000 (cento virgola novanta millesimi) dei millesimi del fabbricato "A" relativamente al subalterno 19, 142,86/1000 (centoquarantadue virgola ottantasei millesimi) relativamente all'ascensore del "fabbricato A" per il subalterno 19 e 41,10/1000 (quarantuno virgola dieci millesimi) relativamente al fabbricato "C" del subalterno 26, il tutto ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla

procedura:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2015;
Soggetti a favore: *****
Soggetti contro: *****
- Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Varese del 19/12/2021 Rep. n° *****
Soggetti a favore: *****
Soggetti contro: *****

f) Altre informazioni per l'acquirente: regolarità edilizia e urbanistica e agibilità

Azzonamento: Zona di completamento B2 del PGT vigente;

Vincoli connessi al carattere storico-artistico: non presenti;

Vincoli connessi al carattere paesaggistico: non presenti;

Sensibilità paesistica: classe 3 – sensibilità media;

Classe di fattibilità geologica: 2E – Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici.

Pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 20/2003 del 30-05-2003 per ristrutturazione con recupero sottotetto esistente intestata a *****
- DIA n. 37/2004 del 24-02-2004 Variante per fabbricati B+C+box intestata a *****;
- DIA n. 255/2006 del 22-12-2006 Variante intestata a *****;
- DIA n. 235/2007 del 17-12-2007 Variante finale intestata a *****
- DIA n. 168 bis/2009 del 23-11-2009 per opere di MS fabbricato A- piccoli lavori di finitura balconi, basculanti, colmo ventilato intestata a *****.
- SCIA n. 63/2013 del 18-09-2013 intestata a ***** per opere MS subalterni 21+23
- Fine lavori strutturale del 24-01-2008 - Collaudo CA del 20-02-2008
- Fine lavori fabbricato A : 18-02-2009;
- Fine lavori fabbricati B+C+box : 09-05-2008;
- Agibilità richiesta per fabbricati B+C+Box in data 09-05-2008;
- La pratica di agibilità per il fabbricato A non è presente nella documentazione del Comune.
- Altre informazioni per l'acquirente: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né

potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Lo stato di fatto dell'appartamento rileva, rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, qualche difformità in relazione alla posizione di alcuni tavolati, all'accesso al sottotetto e al mancato rispetto degli arredi fissi. In particolare, il sottotetto nella pratica edilizia del 17-12/2007 non risulta accessibile.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno considerare un importo di regolarizzazione per le opere difformi e necessarie all'adeguamento ai fini del raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, stimato in euro 1000.00, quale pagamento della sanzione ai sensi del d.P.R. n° 380/2001, articolo 36 - 37, oltre alle spese tecniche approssimativamente pari ad euro 1000,00, indicate nel quadro di riepilogo al punto i) della relazione.

Le opere di rimessa in pristino allo stato autorizzato sono state calcolate in circa euro 5000,000 per la rimozione con smaltimento della scala, la chiusura del solaio, la ricostruzione delle pareti e di altre eventuali modifiche e altro non meglio precisato.

Per la richiesta dell'agibilità si dovranno produrre le dichiarazioni di Conformità degli impianti termici, elettrici, del gas, ovvero le Dichiarazioni di rispondenza, che orientativamente potrebbero ammontare a circa euro 1000,00 S&eO.

Saranno da aggiornare le nuove schede catastali, il cui costo è di 700 euro oltre alle spese tecniche di redazione delle stesse.

Trattandosi di vendita giudiziaria, per la regolarizzazione delle difformità si applica l'Art. 40 comma 6 della L. 47/85 entro 120 giorni dall'aggiudicazione; il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva avviando e seguendo c/o gli Uffici Comunali l'iter secondo i disposti dell'Art. 46 del D. Lgs 378/2001, per l'eventuale regolarizzazione edilizia necessaria entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

La documentazione sopra indicata è pervenuta alla scrivente, a seguito di ricerche condotte, presso gli archivi comunali per nominativo e per particella; non si esclude possano essere state depositate altre pratiche inerenti i beni pignorati che non sono state mostrate alla scrivente.

Per quanto concerne il rilievo, si precisa che le misure sono state rilevate con arredi e con altri mobili ingombranti addossati alle pareti; pertanto, saranno da considerarsi accettabili eventuali imprecisioni o sviste.

g) Attestato di Prestazione Energetica

Codice identificativo n. 12092-000027/14, registrato il 17/01/2014, valido fino al 17/01/2024. Certificatore *****

Classe "F" consumo 174.10 [kWh/m²a]; emissione CO₂ 34.78 [kg/m³a].

h) Descrizione analitica dei beni

Descrizione del sub 19 – piano secondo Fabbricato “A”:

Si tratta di un appartamento con finiture e materiali di tipo civile in buono stato di manutenzione. Non si rilevano sui muri tracce di ammaloramento, muffe o altre criticità.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno e disimpegno, oltre ad una scala interna (non autorizzata) che collega il sottotetto ad uso sgombero, le cui altezze non sono idonee per essere abitabili.

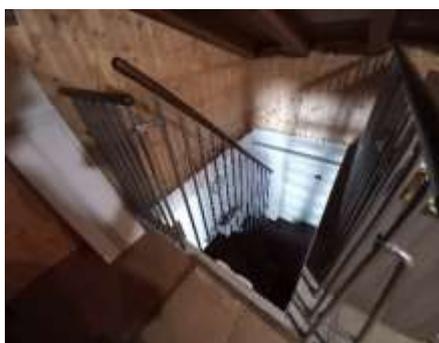
Vi sono due balconcini ed un terrazzo. Nessuna delle due camere ha la dimensione richiesta dalle norme igienico-sanitarie per essere considerata matrimoniale, sebbene sia attualmente disposto un letto a due piazze.

Il riscaldamento è termoa autonomo con caldaia a gas a vista in soggiorno.

La proprietà non è panoramica.

L'altezza dei locali interni al piano secondo è di m 2.70; nel sottotetto le altezze sono all'imposta pari a m 0.92, al colmo m. 1.73.





sottotetto

Descrizione del sub 26 – piano terreno – Fabbricato “C”:

Trattasi di autorimessa singola accessibile da corsello comune, con finiture al rustico, impianto elettrico esterno, serranda in lamiera zincata. La scheda catastale riporta una superficie di 15 mq, ma nella realtà l'area è di circa 13,5 mq. L'altezza è diversa da quanto indicato sulla planimetria catastale.



Caratteristiche dell'appartamento:

anno ristrutturazione: 2003

esposizione: nord, ovest, est;

strutture portanti: mattoni;

partizioni interne: mattoni intonacati su entrambi i lati;

tetto: a falde con tegole di cotto colore rosso e gronda esterna in perline di legno colore noce;

facciate esterne: le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, in discreto stato di manutenzione;

infissi esterni: serramenti in legno con vetro doppio;

sistemi oscuranti: persiane in legno;

porte interne: in legno;

porta entrata: portoncino in legno blindato;

pavimenti interni: in ceramica;

rivestimenti bagno: in ceramica;

apparecchi sanitari: in ceramica di tipo commerciale;

rubinetteria: ottone cromato;

impianti: caldaia tradizionale a metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria, mantenuta e dotata di targa CURIT; impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e quadro di distribuzione, citofono, predisposizione per telefono,

antenna TV; radiatori in alluminio; non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

dotazioni condominiali: ascensore, amministratore.

i) Valutazione complessiva del bene:

Il criterio di stima adottato è quello del “più probabile valore di mercato”.

Per quanto attiene alla formulazione del giudizio di stima, si procede con il “metodo comparativo” per giungere alla determinazione del valore del bene preso in esame.

Nell'ambito del metodo comparativo, si segue il procedimento di stima per confronto diretto, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato è la superficie.

Tanto premesso, la sottoscritta procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* col metodo comparativo, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

La determinazione della superficie catastale fa riferimento al DPR 138/98 del 23/03/1998 – allegato C.

Le indagini condotte mediante la consultazione della pubblicazione annuale della Camera di Commercio di Varese – anno 2021 sulla rilevazione dei prezzi degli immobili condotti nella provincia di Varese, zona Luino periferia, riferiscono di una quotazione pari ad €/mq 900,00 – 1300,00 per abitazioni abitabili in buono stato.

Mediante la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate il prezzo è pari ad €/m 900,00 – 1150,00 per abitazioni di tipo civile;

Coerentemente con i criteri di vendita delle Agenzie immobiliari locali, si dispone un prezzo di vendita pari a €/mq 1100,00.

Consistenza:

sub	identificazione	SU	SL	coefficiente	Sup. commerciale
sub 19	appartamento	77.28	93.18	1.00	93.18
	sottotetto	35.20	44.60	0.30	13.38
	balconi	19.34	19.34	0.30	5.80
sub 26	autorimessa	13.56	16.87	1.00	16.87

legenda: SU Superficie Utile - SL Superficie Lorda

descrizione	consistenza	valore al mq	Totale
sub 19	112.36	€ 1.100.00	€ 123.598.20
sub 26	16.87	--	€ 16.000.00
			€ 139.598.20

È stato previsto l'abbattimento del 5 %, a tutela di eventuali vizi occulti. Sono state applicate le riduzioni per le opere necessarie alla sanatoria/condono e all'abitabilità.

Valore totale		€	139.598.20
Decurtazione per eventuali vizi occulti	5%	-€	6.979.91
Sanatoria sanzione		-€	1.000.00
Dichiarazioni per agibilità circa		-€	1.000.00
Posizione debitoria condominiale riferita agli ultimi due anni		-€	2.120.00
Nuove schede catastali (n. 2)		-€	700.00
Opere edili di rimessa in pristino allo stato autorizzato		-€	5.000.00
Spese tecniche per sanatoria, agg. catastale e agibilità (circa)		-€	2.000.00
		€	120.798.29

Si indica di seguito il valore base d'asta dell'immobile, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Valore del lotto: Euro 120.798,29 , arrotondato ad Euro 120.798,00

(CENTOVENTIMILASETTECENTONOVANTOTTO/00)

j) Divisibilità del bene:

A parere della scrivente, il lotto costituito da appartamento e posto auto esterno è da vendersi unitariamente. Tuttavia, trattandosi di due subalterni funzionalmente indipendenti, può essere divisibile.

ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE ALLE PARTI

La presente Relazione peritale viene inviata a mezzo PEC a:

Tribunale Varese: e-mail: tribunale.varese@civile.ptel.giustizia.it

Creditore: *****

Custode: GIVG: *****

Debitore: *****

La sottoscritta ritiene di aver così espletato l'incarico ricevuto e coglie l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Varese, 6 dicembre 2022

CTU

Arch. Alessandra Bianchetti

